

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 536/181, Gemarkung Traunreut,
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage**

Sonnenstraße 6, 83301 Traunreut



Wertermittlungsstichtag 20.10.2022

Verkehrswert 233.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Ortenburger Straße 29a, 83224 Grassau

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

Grassau, den 27.01.2023

Exemplar 6 von 6

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	5
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer	5
1.6 Grundbuchdaten	6
1.7 Erbbaurecht / Erbbaurechtsvertrag	7
1.8 Baulastenverzeichnis.....	10
1.9 Unterlagen	10
1.10 Mieter	11
1.11 Zuständige Verwaltungsbehörde.....	11
1.12 Marktsituation.....	11
2. LAGE	12
2.1 Standort und Umfeld.....	12
2.2 Verkehrsanbindung.....	13
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	14
2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze	14
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	14
3.2 Erschließung	14
3.3 Baurechtliche Situation	15
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	15
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	16
3.6 Denkmalschutz.....	16
3.7 Altlasten.....	16
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	17
4.1 Grundrissgliederung.....	18
4.2 Rohbau / Konstruktion.....	18
4.3 Ausbau.....	19
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	22
4.5 Außenanlagen.....	22

4.6	Doppelgarage	23
4.7	Befund	23
5.	BEURTEILUNG	24
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	25
7.	WERTERMITTLUNG	26
7.1	Bodenwert, Bodenwertverzinsung, Bodennutzwert	26
7.2	Ertragswert	31
8.	VERKEHRSWERT	36

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.15
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne/Skizzen	A5.1 – A5.3
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF	A7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 37 Seiten, 8 Anlagen mit 25 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Erbbaurecht an Grundstück Fl.-Nr. 536/181, Gemarkung Traunreut, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage, Sonnenstraße 6, 83301 Traunreut
Grundstücksgröße:	1.167 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes Traunstein vom 07.09.2022
Bewertungstichtag:	20.10.2022
Qualitätstichtag:	20.10.2022
Baujahr:	ca. 1954 – Wohnhaus; ca. 1983 – Doppelgarage mit Freisitz;
Erbbaurecht:	Laufzeit ab 10.03.1954, für 99 Jahre, Ablauf 09.03.2053; Aktueller Erbbauzins 139,06 € p.a.;
Brutto-Grundfläche:	ca. 210 m ² - Wohnhaus ca. 40 m ² - Doppelgarage
Wohnfläche:	ca. 117 m ²
Kfz-Stellplätze:	1 Doppelgarage
Bodennutzwert des Erbbaurechtes:	rd. 170.000,00 €
Ertragswert:	rd. 233.000,00 €
Verkehrswert:	233.000,00 €

Hinweis:

- Auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Somit bleibt die Belastung hinsichtlich des Erbbauzinses unberücksichtigt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Erbbaurecht an Fl.-Nr. 536/181, Gemarkung Traunreut. Das Erbbaurechtsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Anschrift ist Sonnenstraße 6, 83301 Traunreut.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad, Flur und Terrasse sowie im Dachgeschoss über drei Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad und Flur.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht Traunstein, Geschäftszeichen 4 K 43/22, mit Schreiben vom 08.09.2022 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten darf nicht für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 20.10.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 20.10.2022 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter der Bruder des Eigentümers anwesend.

Von der Stadt Traunreut wurde lediglich ein Plan zur Garage übermittelt. Beim Ortstermin wurden vom Vertreter des Eigentümers Pläne bzw. Skizzen vorgelegt. Hierzu wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden das Kellergeschoss (teilunterkellert), das Erdgeschoss, das Dachgeschoss, die Doppelgarage und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Besichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

Der Grundbuchauszug, Erbbaugrundbuch von Traunreut, Blatt 8087 vom 18.08.2022 liegt vor. Der Inhalt wird nachfolgend auszugsweise wiedergegeben.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Erbbaurecht am Grundstück (Blatt 7997 BVNr. 9)

Fl.-Nr. 536/181, Traunreut, Sonnenstraße 6, Gebäude- und Freifläche,
Größe 1.167 m².

Erste Abteilung:

Aufgrund des Datenschutzes werden Eigentümer hier nicht namentlich genannt.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:

Erbbauzins in Höhe von einhundertneununddreißig 6/100 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Flst. 536/181.

Lfd. Nr. 2:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Erbbaurecht auf dessen Dauer von 99 Jahren für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Flst. 536/181.

Lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet-/und lastenfreien Erbbaurechtes ermittelt.
Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bewertung des Erbbaurechtes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens die Belastung durch den zu leistenden Erbbauzins unberücksichtigt bleibt.
- Aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichtes Traunstein wird diesem Gutachten kein Grundbuchauszug beigelegt. Die Angaben im Grundbuchauszug wurden im Vorangegangenen auszugsweise beschrieben. Der Grundbuchauszug kann am Amtsgericht Traunstein, Vollstreckungsgericht eingesehen werden.

1.7 Erbbaurecht / Erbbaurechtsvertrag

Hinsichtlich des zu bewertenden Erbbaurechtes wird auf den Erbbaurechtsvertrag vom 05.12.1953 (Urk.R.Nr. 1385) bzw. 05.09.1985 (URNr. 2235) verwiesen.

Im Folgenden werden stichpunktartig relevante Regelungen des Erbbaurechtsvertrages wiedergegeben. Hinsichtlich des genauen Wortlautes wird jedoch auf den Erbbaurechtsvertrag verwiesen.

- Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt ab dem 10.03.1954, 99 Jahre. Somit endet das Erbbaurecht zum 09.03.2053.

- Erbbauzins: Gemäß Nachtrag vom 05.09.1985 ist mit Wirkung vom 01. Januar 1985 ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, den neuen Erbbauzins von 271,98 DM jährlich zu bezahlen.
- Zweckbestimmung und Zweckänderung: Der Erbbauberechtigte ist berechtigt, auf der mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücksfläche Wohnhäuser zu errichten und zu erhalten (12 Nebenerwerbssiedlerstellen). Er ist jedoch verpflichtet, vor Durchführung der Baumaßnahmen unter Vorlage der Kostenvoranschläge und Baupläne die schriftliche Zustimmung des Grundstückseigentümers gemäß § 3 einzuholen. Gewerbliche Anlage, Betriebsstätten oder Verkaufsstellen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers errichtet und gehalten werden.
- Versicherungsverpflichtung: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, während der Dauer des Erbbaurechts sämtliche auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen und errichteten Bauwerke in vollem Wert gegen Brandschaden zu versichern, versichert zu halten und dem Grundstückseigentümer jederzeit auf Verlangen den Nachweis hierüber vorzulegen.
- Bau- und Unterhaltungsverpflichtung: Die Bauwerke einschließlich Umbauten usw. sind unter Verwendung geeigneter und mangelfreier Baustoffe, nach allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen und einschließlich der bereits vorhandenen Gebäude durch den Erbbauberechtigten auf dessen Kosten stets in gutem baulichen und ordentlichen Zustand zu erhalten.
- Lasten: Der Erbbauberechtigte übernimmt für sich und seine Rechtsnachfolger vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch alle auf dem Erbbaugrundstück ruhenden und auf es fallenden, einmaligen und wiederkehrenden, öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben und die sonst den Grundstückseigentümer treffenden Verpflichtungen insbesondere hinsichtlich der Herstellung, Unterhaltung, Reinigung und Sicherung der Straßen, Straßenbeleuchtung und Kanalisation einschließlich der Verkehrshaftung.

- Belastungen: Jede Veräußerung oder Belastung einschließlich der eine weitere Belastung enthaltenden Änderung einer Belastung des Erbbaurechts, sowie jede Vermietung/Verpachtung der belasteten Fläche oder eines Teiles davon ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig.
- Besichtigung: Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit besichtigen und untersuchen zu lassen.
- Heimfall und Vertragsstrafe: Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht dem Grundstückseigentümer oder einem von ihm zu bezeichnenden Dritten auf Verlangen kostenfrei zu übertragen (Heimfall), wenn:
 - a) der Erbbauberechtigte einer in §§ 1 mit 6, §§ 9 und 10 dieses Vertrages vereinbarten Bedingungen zuwider handelt und einer schriftlichen Aufforderung des Grundstückseigentümers zur Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes innerhalb einer angemessenen Frist nicht nachkommt oder bei seinem vertragswidrigen Verhalten beharrt,
 - b) der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe von 2 Jahresbeträgen oder mit der Entrichtung sonstiger Abgaben länger als 6 Monate im Rückstand ist,
 - c) der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät oder Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet ist.
- Zeitablauf oder Heimfallrecht: Nach dem vertragsmäßigen Ablauf des Erbbaurechts, oder wenn der Grundstückseigentümer von seinem Heimfallrecht (§11) Gebrauch macht, gewährt der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten für die von ihm errichteten Bauwerke eine Vergütung in Höhe von 2/3 des gemeines Wertes, den die von dem Erbbauberechtigten erstellten Bauten auf dem Erbbaugrundstück zur Zeit des Übergangs des Erbbaurechts auf den Grundstückseigentümer oder den von ihm bezeichneten Dritten haben.

- Vorkaufsrecht: Der Grundstückseigentümer bestellt dem Erbbauberechtigten an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück für die Dauer des Erbbaurechts das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.
Der Erbbauberechtigte bestellt dem Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Regelungen im Vorangegangenen nur stichpunktartig wiedergegeben wurden und somit hinsichtlich des genauen Wortlauts der Erbbaurechtsvertrag zu berücksichtigen ist.

- Aktueller Erbbauzins: Gemäß der vorliegenden Auskunft des Erbbaurechtsgebers vom 05.12.2022 und der Notarurkunde vom 05.09.1985 beträgt der jährliche Erbbauzins aktuell 139,06 €. Der Erbbauzins wurde zuletzt zum 01.01.1985 erhöht.

1.8 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.9 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes Traunstein
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Traunstein, Grundbuch von Traunreut
- Erbbaurechtsvertrag
- Plan Doppelgarage
- Pläne/Skizzen, Wohnflächenberechnung durch Vertreter des Eigentümers übergeben
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Stadt Traunreut
- Auskunft des Landratsamtes Traunstein
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.10 Mieter

Das Bewertungsobjekt wird vom Miteigentümer eigengenutzt.

1.11 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt Traunreut, Rathausplatz 3, 83301 Traunreut, Telefon 08669 / 857-0.

1.12 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt gegeben. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass sich für den Markt von Bestandsimmobilien auf Grund des steigenden Zinsniveaus und auf Grund der Probleme durch die stark steigenden Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine die Marktlage verschlechtern kann. Für den Markt für Neubauimmobilien ist eine Stagnation bereits festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Traunreut. Die Stadt Traunreut liegt nordöstlich des Chiemsees und gehört zum Landkreis Traunstein. Der Landkreis Traunstein liegt im Süden des bayerischen Regierungsbezirkes Oberbayern. Traunstein ist ca. 13 km und Rosenheim ca. 54 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Statistisch gesehen verfügt die Stadt Traunreut zum Bewertungsstichtag über ca. 21.000 Einwohner, der Landkreis Traunstein verfügt über ca. 177.000 Einwohner.

Im Landkreis Traunstein sind mit Stand September 2022 ca. 2.410 Menschen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 2,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,3 %. Der Bundesdurchschnitt betrug zum September 2022 ca. 5,4 %.

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist in der Sonnenstraße gelegen. Die Sonnenstraße ist asphaltiert, in beide Richtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. teils bzw. auf befestigten Parkplätzen möglich. Die Sonnenstraße ist als Fahrradstraße gekennzeichnet.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, ausgebauten Dachgeschossen. Im Bereich der Sonnenstraße ist eine Grünanlage mit Wiese und Bäumen gegeben. Im Süden bzw. im Südwesten ist der Franz-Ebert-Weg bzw. sind landwirtschaftliche Grundstücke gelegen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten usw. sind in der Stadt Traunreut vorhanden. Die Infrastruktur ist als gut zu beurteilen.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das Zentrum der Stadt Traunreut in nordwestlicher Richtung fußläufig in einer Entfernung von ca. 1,2 km gelegen bzw. in ca. 14 Minuten erreichbar, mit dem Kfz liegt das Zentrum ca. 1,5 km entfernt. Die Anschlussstelle Siegsdorf an die Autobahn A8 München/Salzburg ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 19 km gelegen und in ca. 20 Minuten anfahrbar. Die österreichische Grenze liegt ca. 22 km entfernt. Salzburg ist vom Bewertungsobjekt nach ca. 47 km anfahrbar. Das Zentrum von München ist über die Autobahn A8 in einer Entfernung von ca. 114 km gelegen und in einer Fahrzeit von ca. 90 Minuten erreichbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als befriedigend zu bezeichnen.

Die Haltestellen Realschule und Sportplatzgaststätte sind jeweils in einer Entfernung von ca. 400 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Sportplatzgaststätte verkehrt die Buslinie 9449, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten der Bahnhof Traunreut angefahren werden kann. Fußläufig ist der Bahnhof Traunreut in einer Entfernung von ca. 1,4 km zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Realschule verkehren zudem zu eingeschränkten Zeiten die Buslinien 9242, 9437, 9439, 9440, 9445 und 9513. Mit der Buslinie 9513 ist beispielsweise der Bahnhof Traunreut in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten anfahrbar. Die Haltestelle Traunring ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 600 Meter gelegen. Hier besteht beispielsweise die Möglichkeit mit den Buslinien 9142 und 9439 den Bahnhof von Traunstein in einer Fahrzeit von ca. 15-30 Minuten anzufahren. Am Bahnhof von Traunreut und Traunstein besteht Anschluss an diverse öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der nächste Flughafen ist der Flughafen von Salzburg, welcher in Österreich gelegen ist. Mit dem Kraftfahrzeug erreicht man den Flughafen von Salzburg, welcher vom Bewertungsobjekt ca. 50 km entfernt ist, in einer Fahrzeit von ca. 45 Minuten. Der Flughafen von München ist ca. 105 km entfernt und in einer Fahrzeit von ca. 95 Minuten zu erreichen.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Kfz-Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/181 ist eine Doppelgarage vorhanden.
Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/181, Gemarkung Traunreut, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 1.167 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Sonnenstraße beträgt ca. 23,5 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 22 Meter, die maximale Breite beträgt ca. 25,5 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 49 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 51 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Sonnenstraße gesichert.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/181 der Gemarkung Traunreut ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Die Doppelgarage ist als Grenz- bau zur Fl.-Nr. 536/180, Gemarkung Traunreut, errichtet. Auf Grund der vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Stadt Traunreut liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungs- bereich des einfachen Bebauungsplanes „Sonnenstraße“, rechtskräftig seit 10.05.2002. Dem Bebauungsplan ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m², eine maximale zulässige Grundfläche pro Wohngebäude (ohne Nebengebäude) von 170 m², eine maximale seitliche Wandhöhe von 5,30 m sowie maximal zwei Woh- nungen pro Wohngebäude zu entnehmen. Im Südwesten des Bewertungsgrundstücks ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche – Trenngrünstreifen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (einschl. 1.-13. Änderung) ist das Bewertungsgrundstück als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/181 der Gemarkung Traunreut ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss (teilunterkellert), ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Der Baukörper hat ca. ein Vollgeschoss. Die Nutzung ist Wohnen. Das Baujahr des Wohn- hauses ist ca. 1954, die Doppelgarage mit Freisitz wurde ca. 1983 errichtet. Die Nutzung ist Wohnen.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und die Wohnfläche wurden anhand des vorliegenden Planmaterials bzw. der übergebenen Wohnflächenberechnung überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses beträgt rd. 210 m²

Die Bruttogrundfläche der Doppelgarage beträgt rd. 40 m²

Die überschlägig ermittelte Wohnfläche beträgt rd. 117 m²

3.6 Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

3.7 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes Traunstein befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 536/181, Gemarkung Traunreut, keine Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen. Das Grundstück ist gemäß Auskunft des Landratsamtes Traunstein nicht im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1954 – Wohnhaus;
ca. 1983 – Doppelgarage mit Freisitz;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

Vom Eigentümer wurden Skizzen der Grundrisse übergeben. Diese sind in Anlage beigefügt.

Das Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad, Flur und Terrasse sowie im Dachgeschoss über drei Zimmer, eine Wohnküche, ein Bad und Flur.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/

Gründung: Das Gebäude ist teilunterkellert; Fundamente vermutlich aus Beton;

Fassade: Rauputz, gestrichen; im Kniestockbereich ist eine Holzverkleidung gegeben;
Der Nordwestgiebel ist mit Eternitplatten verkleidet (Achtung: Eternitplatten der Baujahresklasse können asbesthaltig sein!);
Im Bereich des Südostgiebels ist im EG ein Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz vorhanden, die Dämmung reicht vom Sockel bis zur Decke über EG;

- Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Decke über der Teilunterkellerung massiv, Decke über EG als Holzbalkendecke;
- Dach: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Ziegeldachsteinen; soweit ersichtlich ist
eine Dämmung über der Decke im DG eingebaut;
- Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre am Wohnhaus sowie an der
Garage aus Zinkblech;
- Decken: Decke über der Teilunterkellerung massiv; Decke über EG
als Holzbalkendecke;
- 4.3 Ausbau**
- Innenwände: Massive Innenwände überwiegend mit Reibputz versehen
und gestrichen, teils auch tapeziert;
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, überwiegend aus dem
Jahr 1982; im EG sind gartenseitig in der Küche und im
Wohnraum Fenster ca. aus dem Jahr 2013 vorhanden;
- Rollläden: Teilweise sind mechanisch bedienbare Kunststoffrollos
(Vorsatzrollos) vorhanden;
- Türen: Vollholztüren mit Holzzargen bzw. furnierte Türblätter mit
Umfassungszargen, jeweils mit einfachen Drücker-
garnituren;
- Böden: Es sind Holzdielenböden vorhanden, weiter Teppichbeläge
und Fliesenbeläge; Sanitärräume gefliest; die Küchen-
fliesen sind stark abgestoßen, teils gerissen;

- Decken: Holzdecken aus Nut- und Federbrettern; im Bereich des Wohnzimmers sind diese gestrichen;
- Treppen/-haus: Vom EG ins DG ist eine Holzterappe vorhanden mit Vollholzttrittstufen und einem Holzgeländer sowie einem wandseitigen Holzhandlauf;
- Vom EG ins KG ist eine einfache Holzterappe mit Holzgeländer gegeben;
- Sanitärausstattung: Bad im DG mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Unterputzeinhebelmischer und Wanneneinlass sowie Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. 1,85 m hoch gefliest, im Bereich der Badewanne raumhoch; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
- Bad im EG mit Waschbecken mit Einhebelmischer, begehbare Dusche mit Bodenablauf und Unterputzthermostatarmatur mit Brauseschlauch, Acrylbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; Flachheizkörper mit Thermostatventil; elektrischer Fußbodenheizung; Waschmaschinenanschluss; Fenster;
- Elektroinstallation: Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung; die Elektroausstattung wurde vermutlich im Jahr ca. 1982 im Zuge von Renovierungsmaßnahmen überarbeitet; Im Stromzählerschrank im KG sind Schaltautomaten und FI-Schalter zu Absicherung vorhanden; TV über Sat-Schüssel;

Heizung/

Warmwasser:

Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;
Ölheizkessel Fabrikat Buderus Logano Plus, SB105 sowie
Warmwasserspeicher Fabrikat Buderus; nach Angabe
wurde der Heizkessel im Jahr 2020 erneuert; im Heizungs-
keller sind drei Stahltanks zur Öllagerung aufgestellt; weiter
ist im Heizungskeller ein Kunststoffbehälter für das Kon-
denswasser des Heizkessels vorhanden, welches ca. ein-
mal im Jahr nach Angabe mittels einer Pumpe abgepumpt
werden muss;

Im Wohnraum im EG ist ein Kachelofen vorhanden; zum
weiteren Betrieb des Kachelofens ist nach Angabe des
Schornsteinfegers ein neuer Einsatz erforderlich;

Eingangsbereich:

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen
Verkehrsfläche über einen mit Betonsteinpflaster befestig-
ten Bereich, weiter über zwei Stufen und das Eingangs-
podest; der Hauseingang d.h. das Eingangspodest ist
mittels eines Vordaches (Holzkonstruktion mit Ziegeldach-
steinen) überdacht; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre
mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur mit Zylinderschloss
(Einfachverriegelung);

Keller:

Es ist eine Teilunterkellerung vorhanden; der Keller verfügt,
soweit ersichtlich, über gestrichene Betonaußenwände; es
ist ein Betonboden vorhanden, hierauf ist lose ein PVC-
Belag verlegt; soweit ersichtlich ist der Betonboden teils
abgesandet; Kellerdecke als Massivdecke (Elementdecke)
und gestrichen; es sind einfachverglaste Kellerfenster mit
Metallrahmen zu Betonlichtschächten vorhanden (die

Kellerfenster befinden sich in einem einfachen Zustand, bei einem Kellerfenster ist eine Scheibe gebrochen); der Keller ist beheizt mittels Flachheizkörper mit Thermostatventil; Strom- und Lichtanschluss und Steckdosen sind vorhanden, die Verkabelung ist auf Putz;

Sonstiges: Raumhöhe im EG ca. 2,14-2,24 m; Raumhöhe im DG ca. 2,19 m;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Anwesen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand wurde vermutlich durch eine Dämmung des Daches zum Zeitpunkt der Renovierungen im Jahr 1982 verbessert. Genaue Kenntnisse liegen hierüber jedoch nicht vor. Zudem sind Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr 1982 bzw. teils aus dem Jahr 2013 vorhanden. Der Heizkessel wurde ca. 2020 erneuert.

4.5 Außenanlagen

Der Garten verfügt über eine Wiese, es sind Bäume und Sträucher vorhanden. Eingefriedet ist das Grundstück mittels eines Maschendrahtzauns bzw. Hecken. Rückwärtig ist ein Holztor vorhanden. Straßenseitig ist ein Holzjägerzaun vorhanden mit einem Gartentürchen. Der Zaun ist in Teilbereichen verwittert. Im Bereich der Zufahrt zur Garage ist kein Tor vorhanden.

Es ist eine Terrasse vorhanden, welche mit Betonsteinpflaster befestigt ist. Die befestigte Fläche ist verhältnismäßig stark vermoost.

Im Bereich der Terrassentüre von der Küche ist an der Außenfassade eine Überdachung bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten gegeben.

Weiter ist ein Gartenhaus vorhanden, bestehend aus einer Holzkonstruktion mit Satteldach, abgedichtet mit Bitumenschweißbahn. Der Boden ist mit Waschbetongartenplatten befestigt. Das Gartenhaus dient zum Abstellen von Gartengeräten.

4.6 Doppelgarage

Die Garage ist ein Mauerwerksbau mit Betonboden. Es ist ein elektrisch betriebenes Schiebetor aus Holz vorhanden. In der Garage ist Lichtanschluss, Stromanschluss sowie Starkstromanschluss gegeben. Die Garage verfügt über eine Nische, welche als Abstellfläche oder dergleichen genutzt werden kann. Seitlich hat die Garage zudem eine Stahltüre und rückwärtig ein Fenster mit Metallrahmen. Rückwärtig an die Garage angebaut ist ein überdachter Freisitz, Boden hier gefliest (die Fliesen sind in größeren Teilen schadhaft). Die Garage und der Freisitz verfügen über ein Satteldach gedeckt mit Ziegeldachsteinen. Weiter ist im Bereich des Freisitzes ein offener Kamin vorhanden.

Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Garage erfolgt über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

- Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage in Traunreut.

Bauweise:

Massivbau. Der Zustand und das Erscheinungsbild sind durchschnittlich.

Ausstattung:

Die vorhandene Ausstattung ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Grundrisslösung:

Die vorhandene Grundrisslösung wird bezogen auf zeitgemäße Einfamilienwohnhäuser als nachteilig beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

Nachteilig wird in der Regel durch Marktteilnehmer die Tatsache beurteilt, dass es sich um ein Erbbaurecht handelt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Erbbaurecht. Hinsichtlich der Verkehrswertermittlung des Erbbaurechtes werden die Angaben der ImmoWertV (§§ 48 bis 52) berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass abweichend hiervon auf Grund der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren eine Belastung durch einen zu leistenden Erbbauzins unberücksichtigt bleibt.

Das Vergleichswertverfahren scheidet als Bewertungsverfahren auf Grund der fehlenden Anzahl an geeigneten Vergleichswerten aus. Auch das Sachwertverfahren, welches grundsätzlich für Einfamilienhausgrundstücke geeignet ist, scheidet auf Grund fehlender Sachwertfaktoren für Erbbaurechte aus.

Somit wird für die Bewertung das Ertragswertverfahren angewendet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert, Bodenwertverzinsung, Bodennutzwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein hat zum 01.01.2022 für das Bodenrichtwertgebiet „Traunreut 35“ einen Bodenrichtwert ermittelt.

Der Bodenrichtwert beträgt 550,00 €/m², ebf., für Wohnbauflächen mit 2-3 Vollgeschossen.

Marktkonformer Bodenwert

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.

- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Wie im Gutachten ausgeführt, verfügt das Bewertungsgrundstück gemäß Bebauungsplan über eine private Grünfläche (Teilfläche B), welche mit ca. 250 m² in Ansatz gebracht wird. Weiter verfügt das Bewertungsgrundstück über einen Grundstücksbereich (Teilfläche A), welcher mit dem Wohnhaus bebaut ist und baurechtlich als Wohnbaufläche mit ca. 917 m² berücksichtigt wird.



Ausschnitt aus B-Plan

Zwischen dem Bewertungsstichtag 20.10.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als unverändert zu berücksichtigen. Nach sachverständiger Beurteilung ist kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes ist kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Bezüglich der baulichen Nutzungsintensität wird ein Abschlag von rd. 15 % als angemessen beurteilt. Dieser Abschlag beruht darauf, dass die vorhandene Bebauung ein Vollgeschoss aufweist, der Bodenrichtwert bezieht sich auf 2-3 Vollgeschosse. Baurechtlich wäre weiter eine Grundfläche von 170 m² zulässig, das Gebäude verfügt

über eine Grundfläche von rd. 82 m². Hierzu ist zu beachten, dass eine weitere Bebauung des Grundstückes bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von ca. 31 Jahren als wirtschaftlich nicht sinnvoll beurteilt wird, da die baulichen Anlagen nach Ablauf des Erbbaurechtes lediglich zu zwei Drittel entschädigt werden. Demzufolge wird unter Beachtung der vorhandenen Bestandsbebauung auf dem vom Erbbauberechtigten nutzbaren Bodenwert abgestellt.

Die Teilfläche B wird im Sinne von Zuerwerbsfläche (Gartenland) gemäß der Auswertung „Zuerwerbsfläche zu Wohnbauland/gemischten Bauflächen im Innenbereich, Bebauungsplangebiete, Außenbereich, Gartenland, mit Ableitung von BRW Faktoren 2016 bis Mitte 2019“ des Gutachterausschusses Landratsamt Traunstein in Ansatz gebracht. In dieser Auswertung wird für „günstiger Preis“ ein BRW-Faktor von 0,21 angegeben, hierbei sind gemäß den Ausführungen häufig als Gartenland nutzbare Grundstücksflächen beinhaltet. Nach sachverständiger Beurteilung wird für die Teilfläche B ein BRW-Faktor von 0,2 in Ansatz gebracht. Dieser Wert entspricht auch dem Wertansatz von Gartenland mit ca. 20 % am örtlichen Grundstücksmarkt.

Liegenschaftszins:

Für die Ermittlung der angemessenen Bodenwertverzinsung wird der Liegenschaftszinssatz als der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert der Liegenschaften marktüblich verzinst, in Ansatz gebracht.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Beschluss vom 19.02.2020 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Einfamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 0,1 % bis 2,0 % (Median 0,9 %) angegeben und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 0,8 % bis 2,3 % (Median 1,4 %) angegeben.

Informativ wird hinsichtlich des Liegenschaftszinssatzes für Erbbaurechte mitgeteilt, dass durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein keine derartigen Zinssätze veröffentlicht werden. Für die Wertermittlung wird auf den im Vorangegangenen angeführten Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser zurückgegriffen. Dies ist nach sachverständiger Auffassung gerechtfertigt, da zum Beispiel der

Gutachterausschuss der Stadt München im Grundstücksmarktbericht 2021 einen vergleichbaren Zinssatz (arithmetisches Mittel) für Erbbauzinssätze für Ein- und kleine Mehrfamilienhausgrundstücke und für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (ohne Erbbaurecht) veröffentlicht. Demzufolge geht der Sachverständige davon aus, dass der angemessene Erbbauzinssatz in der Größenordnung vergleichbar ist mit dem Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhausgrundstücke.

Der Erbbauzinssatz bzw. Liegenschaftszins wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Finanzmathematischer Vorteil des Erbbauberechtigten aus Nutzung des Bodens (Bodennutzwert):

Im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes eines Erbbaurechtes gem. ImmoWertV ist der finanzmathematische Vorteil des Erbbauberechtigten aus der Nutzung des Bodens (Bodennutzwert) zu ermitteln. Der Bodennutzwert beschreibt den finanzmathematisch rechenbaren Vorteil aus der Bodennutzung für den Erbbauberechtigten über die Restlaufzeit des Erbbaurechtes. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens bleibt die Belastung durch den Erbbauzins unberücksichtigt, daher wird lediglich der finanzmathematische Vorteil aus der Bodennutzung in Ansatz gebracht. Durch den Sachverständigen wird dies als „Bodennutzwert“ bezeichnet. Für die Ermittlung des Bodennutzwertes wird die Restlaufzeit des Erbbaurechtes (rd. 31 Jahre) und eine angemessene Verzinsung (Liegenschaftszinssatz rd. 1,5 %) in Ansatz gebracht.

Im Folgenden werden jeweils der Bodenwert, die Bodenwertverzinsung und der Bodennutzwert ermittelt.

Bodenwert, Bodenwertverzinsung, Bodennutzwert

Bodenwert Wohnbaufläche - Teilfläche A:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 550,00 €/m²

Anpassung an die Nutzungsintensität: -15%

Angepasster Bodenwert - bebauter Grundstücksbereich:

550,00 €/m² x 0,85 = rd. 470,00 €/m²

Bodenwert Gartenland - Teilfläche B:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 550,00 €/m²

Ansatz Gartenland: rd. 0,20

Angepasster Bodenwert - Gartenland:

550,00 €/m² x 0,20 = rd. 110,00 €/m²

Bodenwert:

Teilfläche A: 917 m² x 470 €/m² = rd. 431.000,00 €

Teilfläche B: 250 m² x 110 €/m² = rd. 28.000,00 €

Bodenwert 459.000,00 €

Angemessene Bodenwertverzinsung:

Liegenschaftszins 1,5 %

459.000,00 € x 1,50% = rd. 6.900,00 €

Angemessene Bodenwertverzinsung rd. 6.900,00 €

Bodennutzwert des Erbbaurechtes:

Restlaufzeit (n) des Erbbaurechtes rd. 31 Jahre

Liegenschaftszins (p) 1,5 %

Vervielfältiger (V) = 24,65

6.900,00 € x 24,65 = rd. 170.000,00 €

Bodennutzwert des Erbbaurechtes 170.000,00 €

Der rechnerisch ermittelte Bodennutzwert zum Wertermittlungsstichtag

20.10.2022 beträgt rd. 170.000,00 €

7.2 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche im EG und DG beträgt ca. 117 m². Das Bewertungsobjekt wird von einem Miteigentümer eigengenutzt.

In Traunreut und im Landkreis Traunstein liegt kein Mietenspiegel vor.

In der Auswertung von Mieten von verkauften Wohnobjekten 2019 bis 2021 des Gutachterausschusses des Landratsamtes Traunstein wird für Objekte mit 1 Wohneinheit im Gebäude, im Zeitraum 01/2019 – 07/2021 eine mittlere Kaltmiete von 8,54 €/m² mit einer Spanne der Kaltmiete von 5,71 €/m² - 12,84 €/m² Wohnfläche angegeben und bei 2 Wohneinheiten im Gebäude wird eine mittlere Kaltmiete von 7,78 €/m² mit einer Spanne der Kaltmiete von 4,89 €/m² - 11,25 €/m² Wohnfläche angegeben. Die Miete für Wohnungen in Traunreut wird mit einer mittleren Kaltmiete von 8,35 €/m² und einer Spanne von 4,58 €/m² bis 11,76 €/m² angegeben.

Auf Grund mir vorliegender Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen erachte ich für das Bewertungsobjekt einen marktüblichen Ertrag von rd. 950,00 € für das Wohnhaus monatlich für angemessen, dies entspricht ca. 8,10 €/m² Wohnfläche. Für die Doppelgarage werden rd. 90,00 € monatlich in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 344,00 € p. a. für das Wohnhaus und mit rd. 45,00 € je Garagenstellplatz berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 13,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für die Doppelgarage werden je Stellplatz rd. 102,00 € berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Einfamilienhäusern beträgt gem. ImmoWertV 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1954. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt somit ca. 24 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

In der Übersicht Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, Beschluss vom 19.02.2020 des Gutachterausschusses des Landkreises Traunstein wird für Einfamilienhäuser mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 0,1 % bis 2,0 % (Median 0,9 %) und bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird ein Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 0,8 % bis 2,3 % (Median 1,4 %) angegeben.

Informativ wird hinsichtlich des Liegenschaftszinssatzes für Erbbaurechte mitgeteilt, dass durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Traunstein keine derartigen Zinssätze veröffentlicht werden. Für die Wertermittlung wird auf den im Vorangegangenen angeführten Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhäuser zurückgegriffen. Dies ist nach sachverständiger Auffassung gerechtfertigt, da zum Beispiel der Gutachterausschuss der Stadt München im Grundstücksmarktbericht 2021 einen vergleichbaren Zinssatz (arithmetisches Mittel) für Erbbauzinssätze für Ein- und kleine Mehrfamilienhausgrundstücke und für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (ohne Erbbaurecht) veröffentlicht. Demzufolge geht der Sachverständige davon aus, dass der angemessene Erbbauzinssatz in der Größenordnung vergleichbar ist mit dem Liegenschaftszinssatz für Einfamilienwohnhausgrundstücke.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Bezogen auf den Zustand und die Beschaffenheit sind keine Zu-/Abschläge zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnhaus				rd.	950,00 €
Doppelgarage				rd.	90,00 €
Rohhertrag pro Monat:					1.040,00 €
Rohhertrag pro Jahr:					rd. 12.500,00 €
Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:					
Instandhaltungskosten:	117 m ²	x	13,50 €/m ²	= rd.	-1.580,00 €
	2	x	102,00 €	= rd.	-200,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	344,00 €	= rd.	-340,00 €
	2	x	45,00 €	= rd.	-90,00 €
Mietausfallwagnis:	12.500 €	x	2,0%	= rd.	-250,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					-2.460,00 €
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Jahresrohertrag:				20%	
Jahresreinertrag:					10.040,00 €
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag					
	459.000 €	x	1,50%	= rd.	-6.900,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 3.140,00 €

Baujahr angesetzt:	1954
Jahr der Bewertung:	2022
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,50%
Rentenbarwertfaktor:	20,03

Ertragswert der baulichen Anlagen:

3.140 € x 20,03 = rd. **63.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodennutzwert:	rd.	170.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	63.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	233.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert: rd. **233.000,00 €**

**Der ermittelte Ertragswert (ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsbelastung)
zum Bewertungsstichtag 20.10.2022 beträgt rd. 233.000,00 €**

ABDRUCK

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 für das zu bewertende Erbbaurecht (ohne Berücksichtigung der Erbbauzinsbelastung) folgender Wert ermittelt.

Ertragswert rd. 233.000,00 €

Der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung marktkonformer Daten ermittelt. Der Verkehrswert leitet sich somit ohne weitere Zu-/Abschläge aus dem Ertragswert ab.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Erbbaurecht an
Fl.-Nr. 536/181, Gemarkung Traunreut, Sonnenstraße 6, 83301 Traunreut, zum
Wertermittlungsstichtag 20.10.2022 mit einem Verkehrswert für das unbelastete
Erbbaurecht von**

233.000,00 €

(i.W.: zweihundertdreiunddreißigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Belastung des Erbbaurechtes durch den Erbbauzins auf Grund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt wurde.

Grassau, den 27.01.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden



Nordostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Nordwestgiebel



Südostgiebel

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Südwestfassade



Südwestfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Flur, EG



Flur, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Wohnen/Essen, EG



Küche, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Schlafzimmer, EG



Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Bad, EG



Bad, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Treppe vom EG ins DG



Flur, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Zimmer, DG



Zimmer, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Bad, DG



Küche, DG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Zimmer, DG



Kellerraum, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Heizung, KG



Öltanks, KG

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Garage, Ansicht von Nordost



Garage, Ansicht von Südwest

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Garage



Garten

Anlage 1

Fotos

A 1.15



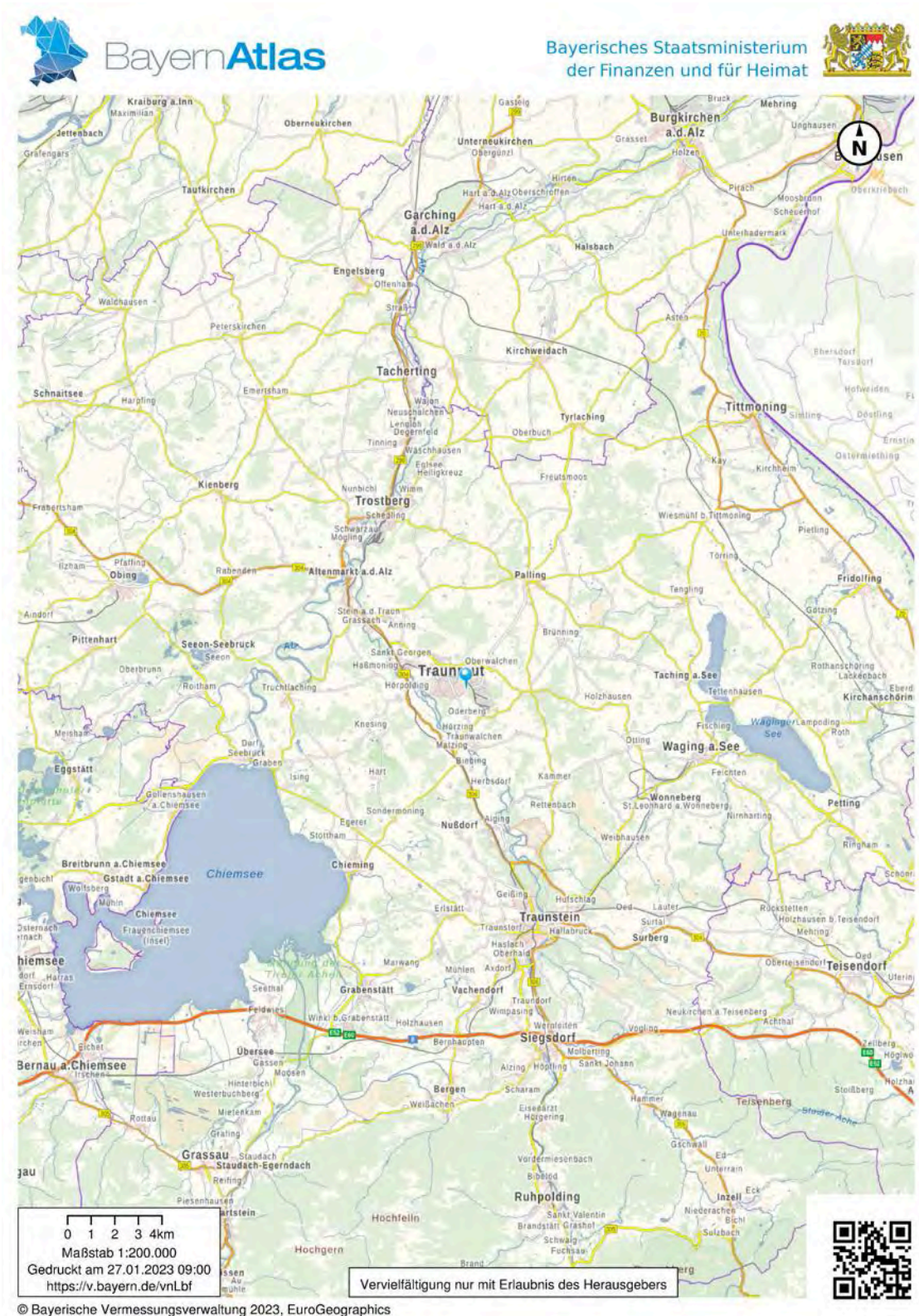
Garten



Holzschuppen



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.09.2022

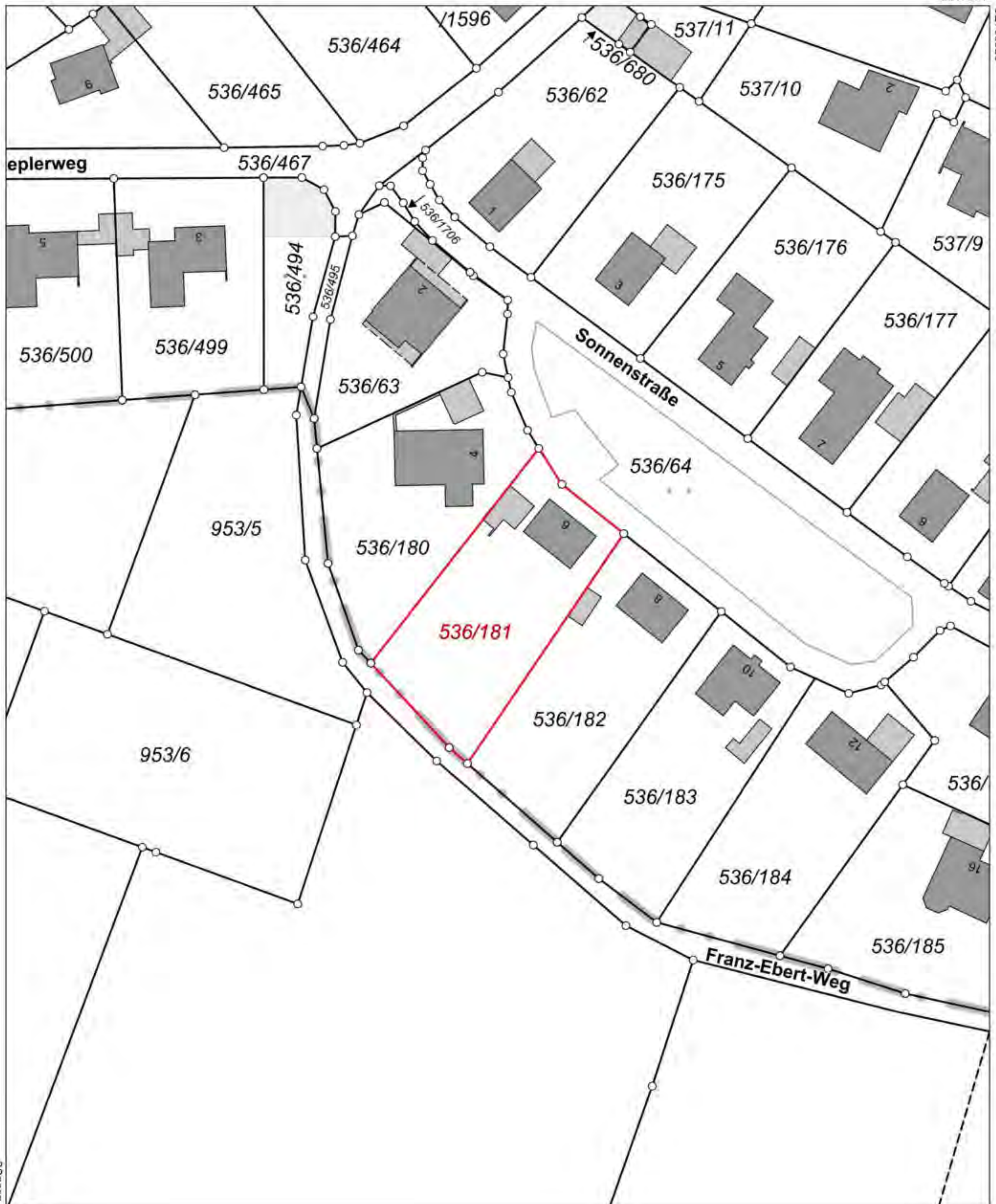


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Traunstein

Salinenstraße 4
83278 Traunstein

Flurstück: 536/181
Gemarkung: Traunreut

Gemeinde: Stadt Traunreut
Landkreis: Traunstein
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

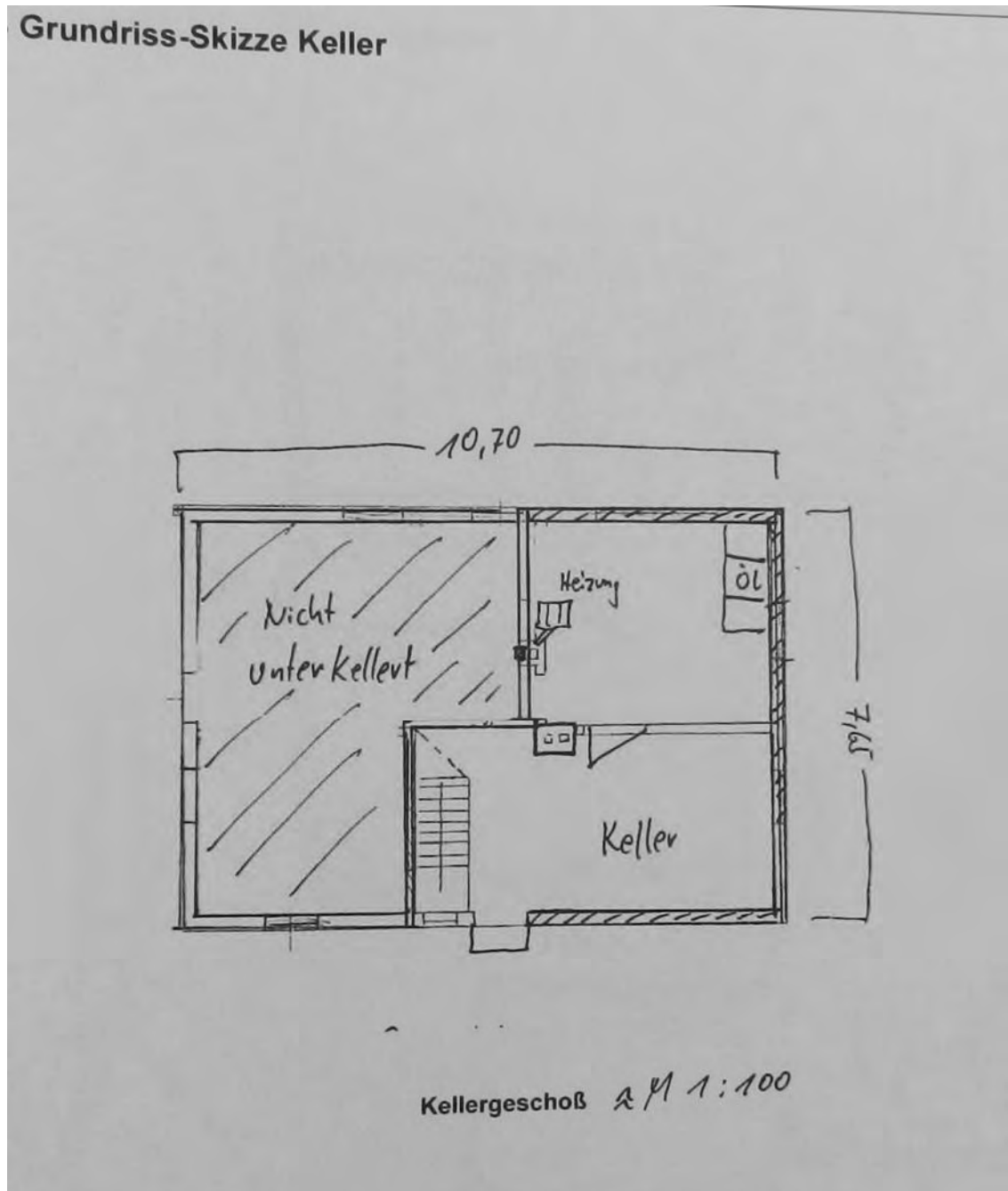
Anlage 4

Luftbild

A4

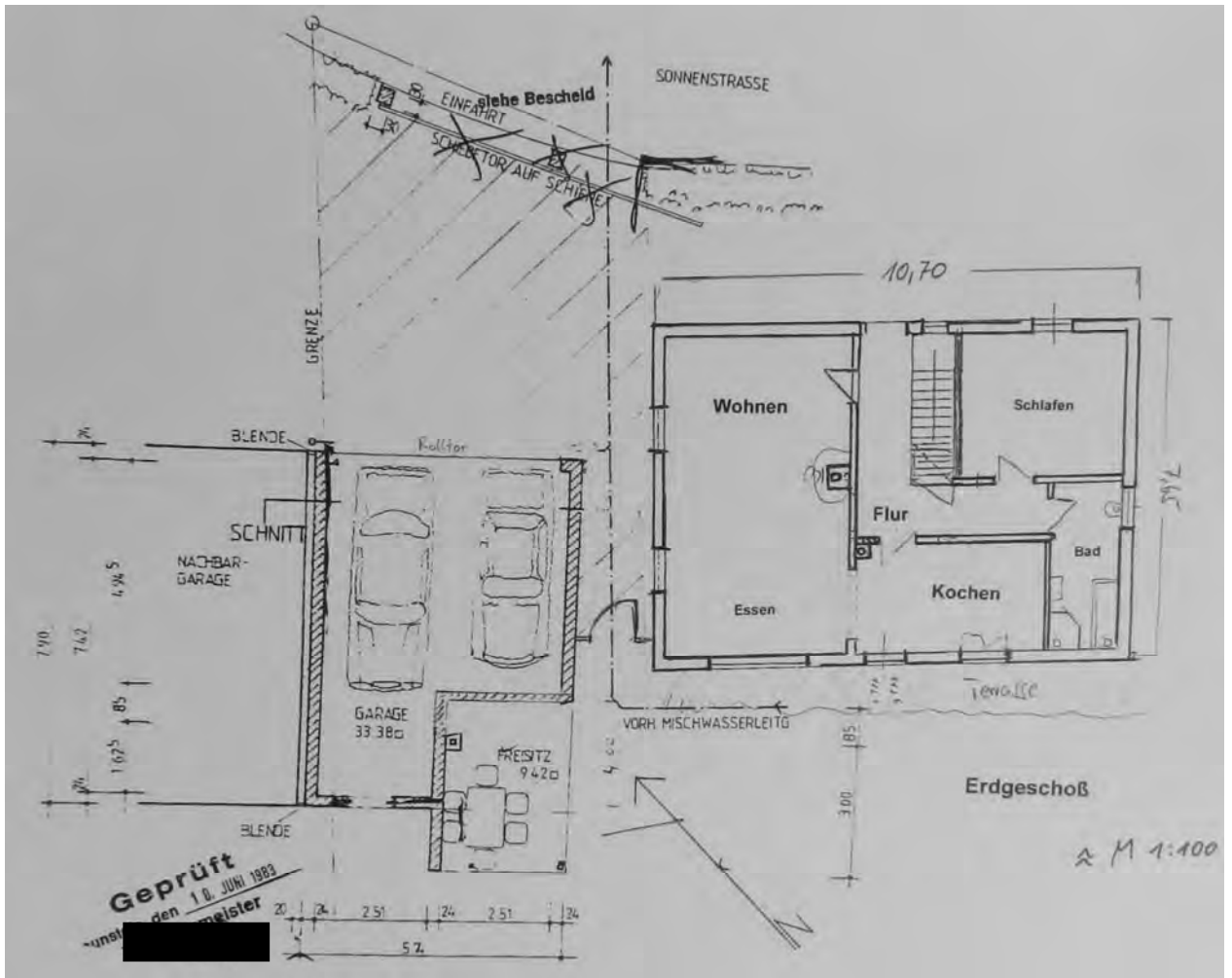


Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
83224 Grassau – Ortenburger Str. 29a – Tel.: 08641 / 69 51 93 – Fax: 08641 / 69 51 96
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

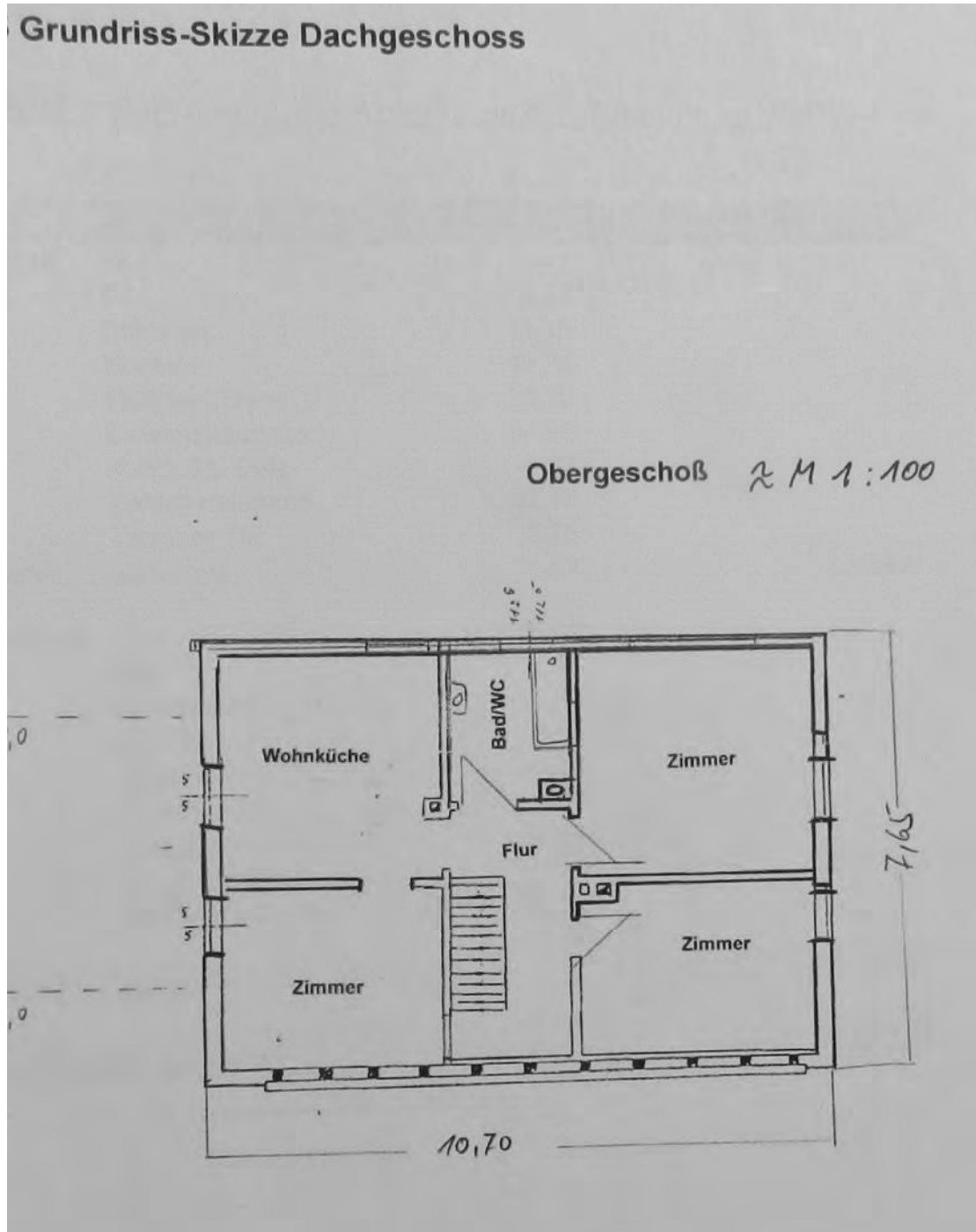


- ohne Maßstab -

Anlage 5
Pläne/Skizzen
A5.2



- ohne Maßstab -



- ohne Maßstab -

Anlage 6
Wohnfläche
A6

Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

EG

	m ²
Flur	8,47
Bad	5,55
Schlafen	11,16
Küche	10,20
Wohnen/Essen	28,70
<hr/>	
Zwischensumme	64,08
abzgl. 3 % Putz	-1,92
zzgl. Terrasse 1/4	3,75
<hr/>	
Wohnfläche EG	ca. 66

OG

	m ²
Flur	5,37
Bad	4,85
Wohnküche	11,84
Zimmer SO	8,51
Zimmer SW	13,20
Zimmer NW	8,80
<hr/>	
Zwischensumme	52,57
abzgl. 3% Putz	-1,58
<hr/>	
Wohnfläche OG	ca. 51

Wohnfläche gesamt **ca. 117**

Anlage 7

BGF

A7

Bruttogrundfläche

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	4,80	x	7,65	x	1,00	= rd.	37 m ²
	2,20	x	3,60	x	1,00	= rd.	8 m ²
EG	10,70	x	7,65	x	1,00	= rd.	82 m ²
DG	10,70	x	7,65	x	1,00	= rd.	82 m ²
							<hr/> 209 m ²
						rd.	210 m²

Doppelgarage

	L		B		Faktor		
EG	5,74	x	7,90	x	1,00	= rd.	45 m ²
	2,75	x	2,48	x	-1,00	= rd.	-7 m ²
							<hr/> 38 m ²
						rd.	40 m²

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

**Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)***

**Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)***

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung